3. melléklet

Oroszlány, Felsőtelepi kiskertek önkormányzati célú felvásárlása

Jelmagyarázat:

- 2015.01.01. előtt önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan
- 2020.02.14-ig megkötött szerződéssel rendelkező ingatlan
- 2019.12.10. - 2020.02.14. között megkötött szerződéssel rendelkező ingatlan
- tervezett iparterület
- tervezett út csomópontokkal

Javaslatok új ipar terület kialakítása Oroszlányban című fejlesztési pályázathoz, projektfejlesztéshez
(munkaanyag)

Helyzetelemzés, előzmények:

Az 1980-as évek második felében megkezdődött a korábban a város gazdasági szerkezetét meghatározó szénbányászat leépítése. 1993-ban elkészült a Városi Gazdaságfejlesztési Program, amelyben megfogalmazásra került, hogy a gazdasági szerkezetváltás érdekében Ipari Park kialakítása szükséges, amellyel a térség gazdasági szerepe hangsúlyosabbá tehető.

Magyarországon Oroszlány az elsők között, 1997-ben szerezte meg az „Oroszlányi Ipari Park" néven a hivatalos ipari parki címet, amellyel megindult az ipari szerkezet átalakítása, a bányászat kiváltása 38 hektáros területen. Az ipari park cím 100 %-os birtokosa Oroszlány Város Önkormányzata.

A gazdasági terület kialakításánál és betelepítésénél kiemelt szempont volt a korábbi Oroszlányi Szénbányák Vállalat barnamezős területeinek hasznosítása és a megszűnt üzemek helyett, adott esetben azok felhasználásával a „felszabadult" munkaerő, kiemelten a női munkaerő foglalkoztatására is alkalmas szereplők megnyerése.

Az Ipari Park a létrehozását követően több ütemben került bővítésre: 2007-ben további 36,2 ha, 2016. évben újabb 47,7 és 2018. évben újabb 14,15 hektárral került kibővítésre. A park jelenlegi területe meghaladja a 136 hektárt. Az infrastruktúrával és több irányú megközelítéssel teljesen ellátott Ipari Park a város déli részén helyezkedik el. A 2007-es címbővítéssel a Vértesi Erőmű Zrt. (korábban Oroszlányi Szénbányák) tulajdonában lévő barnamezős, illetve újabb zöldmezős területek kerültek bevonásra. 2016. és 2018. évben pedig számos mikro- és kisvállalkozás csatlakozott az Ipari Parkhoz, amellyel azok versenyképességét igyekezett a város segíteni. (1. melléklet Ipari Park területe a 2018. évi bővítéssel)

2016. évben a város, az országban 9. településként – szintén az elsők között - megkapta a „Tudományos és Technológiai Park" címet. A Nemzetgazdasági Minisztérium döntése és az Ipari Parkok Tanácsának előzetes szakmai véleménye alapján. (2016. év végén összesen 10, 2019. évben 18 tudományos és technológiai park volt Magyarországon.)

2018. évben az Ipari Park megkapta előző évi teljesítménye alapján a Komárom-Esztergom Megyei Közgyűléstől a megye gazdasági életének kiemelkedő gazdasági szervezetei tevékenységének elismerésére alapított Komárom-Esztergom Megye Gazdaságáért Kitüntető Címet.

Az elmúlt években az ipari parki cégek a helyi és térségi gazdaság meghatározó, de országos viszonylatban is fontos szereplőivé váltak. Az itt működő vállalkozások jelentőségét jelzi, hogy az Ipari Parkban működő cégeket, cégcsoportokat Magyarország Kormánya is fontos partnerének tekinti, hárommal stratégiai megállapodás (BorgWarner-csoport; SUEZ (korábban GE) és a kínai Bohong-csoport) is aláírásra került.

Az ipari park területei, gyakorlatilag teljesen kiépültek és betelepültek. Jelenleg nagyobb „szabad" (beépítetlen) területek a betelepült cégek (pl. Kolomann Handler Kft.) és/vagy befektetők, magánszemélyek tulajdonában vannak. Az Önkormányzat tulajdonában jelenleg nincs nagyobb beruházásra alkalmas terület.

Oroszlány Város Önkormányzata rövid- és középtávú céljai között szerepel:

- a város gazdaságának továbbfejlesztése, élénkítése
- az ehhez szükséges infrastruktúra fejlesztése, kialakítása,
- a város gazdasági szerkezetének optimalizálása (pl. zöld és kék gazdaság erősítése; autóipari függés csökkentése…),
- új befektetők, betelepülni kívánó cégek megnyerése.

A város megközelíthetősége és közműellátottsága:

Oroszlány mind a nemzetközi közlekedési folyosók (közút, vasút), mind az országos főútvonalak tekintetében kedvező megközelíthetőséggel rendelkezik. A Dunántúl legdinamikusabban fejlődő területén, a gazdaságilag és iparilag fejlett Budapest–Győr–Székesfehérvár háromszögben helyezkedik el, jó közlekedési kapcsolatokkal mindhárom város irányába. Oroszlány Tatabányától 16 km távolságra terül el.

Oroszlány a Dunántúl legdinamikusabban fejlődő területén, a Budapest-Győr-Székesfehérvár fejlesztési háromszög közepén helyezkedik el, jó közúti közlekedési kapcsolatokkal mindhárom város irányába. A térségi kapcsolódás legfontosabb pontjai, az M1-es autópálya és az 1-es főút 15 percen belül elérhetőek, valamint az M7-es autópálya is mindössze 35 perc.

A komáromi és az esztergomi Duna-hidakon keresztül rövid úton elérhető Szlovákia.

A villamosított, felújított Tatabánya-Oroszlány vasútvonal tatabányai csatlakozással kapcsolódik a Budapest-Bécs nemzetközi gyorsforgalmi vasútvonalhoz.

Oroszlány éveken keresztül jelentős összeggel támogatta az ipari parkban dolgozó helyiek munkába járását a helyi tömegközlekedés optimalizálásával, valamint az ipari parki cégekkel együttműködve, kiegészítve parkban működő cégek saját szervezésű buszjáratait. Ezzel a több mint hatvan kilométeres vonzáskörzetben – Komárom-Esztergom, valamint Fejér megye egyes településein – élő munkavállalóik munkába járását segítették.

Az ipari parkban található utak közepes állapotúak, néhány szakaszon felújításuk szükséges, amelyet lehetőségeihez mérten Oroszlány városa ütemezetten valósít meg.

Oroszlány és az ipari park vízellátását egy északkeletről beérkező DN 500-as vezetékkel épült ki, ez a vezeték a 2000 m3-es víztornyot tölti. Az ipari park ellátására 200 mm átmérőjű körvezetéket létesítettek és egy 200 m3-es magas tározót telepítettek.

A szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű közcsatorna hálózatot létesítettek. A parkban keletkezett szennyvizek nyomóvezetéken keresztül kerülnek a gravitációs csatornára, illetve egy biológiai szennyvíztisztító is üzemel. A város szennyvíztisztítója membrántechnológiával van ellátva, a telep kapacitása 5000 m3/nap.

Oroszlány villamosenergia igényét az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. biztosítja. A parkban lévő cégek igényére egy 120 kV-os állomás létesítésére került sor, amely az Oroszlány-Mór 120 kV-os légvezetékről kap betáplálást.

Oroszlány földgázzal való ellátását az E.ON Észak-Dunántúli Gázhálózati Zrt. biztosítja. Az ipari parkban is kiépült a középnyomású gázhálózat.

Az oroszlányi távfűtést gáztüzelésű fűtőmű biztosítja. Az ipari park több üzeme is távhőről üzemel.

A településen a vezetékes távközlési hálózat, valamint optikai kábel földalatti elhelyezésű.

Problémák:

1. **Tulajdonviszonyok:** Az ipari park területei, gyakorlatilag teljesen kiépültek és betelepültek. Jelenleg nagyobb „szabad” (beépítetlen) területek a betelepült cégek (pl. Kolomann Handler Kft.) és/vagy befektetők, magánszemélyek tulajdonában vannak. Az ipari parkban az Önkormányzat tulajdonában jelenleg nincs nagyobb beruházásra alkalmas zöld- és/vagy barnamezős terület.

2. **Megközelítés:** Az Ipari Park csak a városon keresztül közelíthető meg. A további fejlődés, biztosításához és a városközpont forgalmi tehermentesítéséhez szükséges a feltáró és elkerülő utak megépítése. Az Ipari Park a város déli részén helyezkedik el, megközelítése két irányból történik: Tatabánya-Környe, valamint Bokod felől. A gépjárművek túlnyomó része Tatabánya-Környe irányából érkezik a városon való áthaladással. Hivatalos forgalomszámlálási adatok (2011, 2015) szerint az Ipari Park legfontosabb útszakaszán az útterhelés jelentősen megnövekedett, megkétszereződött. Az ipari parkban lévő vállalatok tájékoztatása szerint a kapacitás növekedés, illetve a várható termelés növekedés miatt a gépjárműforgalom várhatóan tovább növekszik! Ezért a városba bevezető, illetve városon áthaladó utak tehermentesítését szükségessé teszik a városi szakaszok kihagyását eredményező elkerülő út megépítését, amelyhez a város a Kormány támogatását kérte.

3. **Parkolási problémák:** Az Önkormányzat a hatályos jogszabályok alapján korlátozta az autóbuszok, nehéz tehergépjárművek parkolását, tárolását a város belterületén. Az elmúlt években újabb buszöböl, kétállásos autóbusz parkoló, valamint kétállásos tehergépjármű parkoló kialakítására került sor az ipari parkban. Azonban ez utóbbiból továbbiakra van szükség.

4. **Inkubátor – szolgáltatás hiánya:** Az elmúlt években több befektetői, helyi vállalkozás bővítése maradt el/tolódott későbbi időpontra az induláshoz szükséges, átmeneti elhelyezést biztosító csarnok/raktár hiánya miatt. A megkeresésekben megfogalmazott üzemcsarnokra/raktárra vonatkozó igények 200 és 2.000/2.500 m2 között változtak, de a többségük 500-1.000 m2-es igényt fogalmazott meg. (2. melléklet Megkeresések)

Kitörési pontok, fejlesztési irányok:

1. **Új iparterület kialakítása:** A város önkormányzata folytatni kívánja a gazdaságfejlesztéshez szükséges területek bővítését, fejlesztését ezért kezdte meg az Önkormányzat az Ipari Parktól délre található un. felsőtelepi kiskertek és egyéb területek felvásárlását 2014. évtől. Ezt a folyamatot a Covid-19 világjárvány lelassította, tervek szerint 2022-23. időszakra tolódik. A területek átminősítését követően, a már meglévő infrastruktúra fejlesztésével és kibővítésével egy új iparterület kialakítása valósulhatna meg. Az új iparterület létrehozásával potenciális zöldmezős beruházási területté válhat a Felsőtelep jelentős része, ahol nagyobb területi igényű (pl. 10.000 – 15.000 m2 és nagyobb) beruházók is alkalmas területhez juthatnak. Az Önkormányzat azonban a helyi kis- és középvállalkozások részére is esélyt kíván biztosítani, ezért került a helyi szabályzatokban a 2.500 m2, mint minimális telekméret meghatározásra. (3. melléklet Felsőtelep térkép)

   I. ütemben fejleszteni kívánt célterület lehatárolása:
   Az Oroszlány, Felsőtelepen található 0276/11-21.; 0273/1-10.; 0272/6-14.; 0269/26-41.; 0275; 0281 és 0273/14. helyrajziszámú területek tervezett bevonásával egy kb. 35.000 m2-területű új iparterület kialakítása.

2. **Infrastruktúra-fejlesztés:**

    - Közművek kiépítése: Az Ipari Parkban – többségében korábbi nagyfoglalkoztató területein – a közművek kiépítése évtizedekkel korábban megtörtént. A bevonni tervezett új területek alapközmű (víz, szennyvíz, villany és távhő vagy gáz) ellátottságát szükséges biztosítani, hogy a területek értékesíthetőek, kiajánlhatóak legyenek.

    - Inkubátor szolgáltatás bevezetése. A fejleszteni kívánt célterületen kb. 5.000 m2-es területrészen inkubátor szolgáltatásokat lehetővé tevő felépítmény kialakítása.

    - Parkolók fejlesztése.

Projektjavaslatok:

1. **Inkubátor szolgáltatás és ehhez kapcsolódó parkolási lehetőségek fejlesztése.**

Többfunkciós könnyűszerkezetes ipari csarnok/inkubátorház építése:

A tervezett célterületen kb. 5.000 m2-es területrészen (0269/26-32. hrsz. területeket érinti) inkubátor szolgáltatásokat lehetővé tevő felépítmény kialakítása. 2 X 250 négyzetméter alapterületű bérelhető műhely, raktár kialakítása külön-külön bejáratokkal, de összenyitható és leválasztható belső kialakítással, illetve tovább bővítési lehetőséggel (pl. igény szerint további 2 X 250 m2-es csarnokrész) továbbá egy 200 négyzetméteres iroda/bérelhető iroda és szociális blokk résszel, gazdasági inkubációs ügyviteli és irodaszolgálati céllal.

Csarnok épülethez közvetlenül kapcsolódó (azonos ingatlanon belül), pormentes szilárd burkolatú (10 cm vastag térkő) kiszolgáló kamion, furgon parkoló. 2400-2500 négyzetméter alapterületen. Sorompós-kártyás beléptetés, vagyonvédelmi kamerás megfigyelés, területvilágítás, csarnoképületben kapcsolódó (külső megközelítésű) szociális blokk wc-vel, zuhanyzóval.

2. **Területbővítéshez kapcsolódó infrastruktúra kiépítése, fejlesztése**

Belső feltáró út építése csomópontokkal:
Települési, belső gyűjtőút építése (0269/24. hrsz. – 1. csomópont és 0269/17. hrsz. – 2. csomópont területen kialakítandó csomópontok összekötésére): szilárd aszfalt burkolat, 3,5 m +3,5 m pálya szélesség, mindkét oldalon 1 m - 1m padka és kétoldali csapadékvíz árok összesen 12 m szélesség. Az út mellett osztottpályás kétirányú kerékpár út és járda építése. Hosszúság cca. 320 méter.

Települési közút építése: (0269/17. hrsz. – 2. csomópont és 0269/11. hrsz. – 3. csomópont területen kialakítandó csomópontok összekötésére): szilárd aszfalt burkolat, 3,5 m +3,5 m pálya szélesség, mindkét oldalon 1 m - 1m padka és egyoldali csapadékvíz árok összesen 10,5-11 m szélesség. Az út mellett osztottpályás kétirányú kerékpár út és járda építése. Hosszúság cca. 300 méter.

Csomópontok: 3 darab csomópont, amely részben összekapcsolja a tervezett úthálózatot a már meglévő városi úthálózattal (1. csomópont) és részben lehetőséget biztosít a későbbi útfejlesztésekhez, bekötőutak csatlakozásához (2. és 3. csomópont).

1. csomópont (0269/24. hrsz.) – csatlakozási lehetőséget biztosít a Táncsics Mihály úthoz. Tehér-gépjármű forgalom (pl. rákanyarodás) miatti megfelelő szélességgel, kanyarodósávokkal.
2. csomópont (0269/17. hrsz.) és 3. csomópont (0269/11. hrsz.) a későbbi útfejlesztésekhez, bekötőutak csatlakozásához.

Útépítéshez szükséges megelőző tereprendezés, útszegélyek kialakítása, ingatlanokhoz útcsatlakozások kialakítása, táblák, útburkolati festések Útépítés utáni területrendezés, füvesítés, parkosítás

Belső feltáró út mentén, nyomvonalának felhasználásával a telkek hasznosításához szükséges kapcsolódó alap infrastruktúra kiépítés a telekhatárokig.

- Szennyvízrendszer-gerinc kialakítása, bekötő szakaszokkal, cca. 620 méter hosszban (vélhetően gravitációs) kialakítással, aknákkal.
- Ivóvízvezeték gerinc kialakítása, beállásokkal, vízóra aknákkal, cca. 320 méter hosszban
- Gazdasági, ipari célra megfelelő kapacitású villamos hálózat kialakítása földkábellel a területen kialakításra kerülő ingatlanok kiszolgálásához.
- Telekommunikációs hálózat kiépítése (optikai kábel).
- Közvilágítás (napelemes lámpákkal) kialakítása.

A közműveket a Táncsics Mihály út irányából lehetne tovább bővíteni. (4. melléklet Felsőtelep közmű térkép).

Összegzés: A korábban tervezett városi elkerülő út Felsőtelepen tervezett nyomvonalában tervezett cca. 320 m-es gyűjtőút, illetve ehhez kapcsolódó 320 m-es közút és 620 m közműkiépítéssel jelentős cca. 30-35 hektár ipari területet lehetne kialakítani.
Az Önkormányzat által 2021. évben a Hulladékudvar megépítéséhez kapcsolódó infrastruktúra kiépítésével a Felsőtelep egy része cca. 6 hektár már rendelkezik elérhető infrastruktúrával. Így összességében 40 hektár területtel lehetne bővíteni a meglévő ipari területeket.

Megkeresések üzemcsarnokkal, területekkel kapcsolatosan 2019-2022. időszakban

Az Önkormányzathoz, illetve az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt.-hez az elmúlt években több megkeresés érkezett területre és üzemcsarnokra vonatkozóan. A teljesség igénye nélkül néhány megkeresés:

1. **2022. április 11. ukrán cég (kapcsolatfelvétel a számlavezető, Raiffeisen Bank közvetítésével)**

A céget 1989-ben alapították. Autóipari fröccsöntő eszközök, műszaki műanyagok és egyéb segédtermékek helyi gyártója Közép-Ukrajnában. A cég ismert globális szereplőkkel működik együtt pl: Raval (autóipar, Mercedes beszállítója), Soda Stream (izraeli fogyasztási cikkek, a Pepsi Co. része), PSS (autóipar, Belgium - a VW csoport beszállítója), így kb. teljes bevételének 50%-a export értékesítésből származik. Mivel a cég több potenciális országot és helyszínt is vizsgál, érdemes lenne bemutatni, milyen előnyökkel járna számukra az ipari parkotokba történő betelepülés.

Az alapvető jellemzői az ipari helyiségnek a következők:
Teljes méret:
4000-4500 m^2 beleértve:
- *ipari terület 2000 m^2*
- ***csarnoképület 2000 m^2***
- ***irodák és kiszolgáló helyiségek az alkalmazottak részére 500 m^2***

Magasság: belmagasság 4200 mm
Padló: Pormentesített bevonat (epoxy) leagalább – kopásálló festékkel festve
Elektromosság: Bemenő feszültség: 6000 kV (amennyiben a jelen terület transzformátora kerül használatra) Maximális teljesítmény: 2MWh

Víz: Bejövő cső átmérője: d32 mm
Szennyvíz: Központi szennyvíz vagy szeptikus tartály a szennyvíz összegyűjtésére és ártalmatlanítására
Gáz: Lehetőség fűtésre
Utak: Autópályához való közelség
Elhelyezkedés: Lakott területekhez való közelség jövőbeli munkavállalók szempontjából

2. **2021. december 15. Alma Bútorház – helyi vállalkozó**

*Bútorkereskedelemmel foglalkozó helyi vállalkozás bővítése érdekében keresett **400-500 m2-es csarnokot bemutatóterem, illetve raktározás céljából**, valamint a kereskedelmi egységhez tartozó alkalmas parkolóhelyekkel.*

3. **2021. október 13. - TEDi német áruházlánc**

*Magyarországon keresek **550 m2 – 1.100 m2-es üzlethelyiségeket** a német TEDi áruházlánc részére hosszútávú bérleti konstrukcióban történő hasznosításra. Mellékelten küldök egy bemutatkozó anyagot a cégről. Amennyiben városukban lenne számunkra alkalmas lehetőség, kérem keressen a lenti elérhetőségek egyikén. Szívesen vennék egy rövid visszajelzést akkor is, amennyiben nincs jelenleg alkalmas terület a részünkre.*

A Savoya Park ad otthon Budapest első TEDi üzletének. A vállalat Európa-szerte több mint 2550 fióküzlettel és 10 országban közel 24 000 munkatárssal büszkélkedik: a 2004-ben Dortmundban alapított TEDi ezzel a non-food (élelmiszer termékcsoporton kívüli) iparág vezető szereplői közé tartozik. Az üzlet meglepően széles választékot kínál. Függetlenül attól, hogy dekoráció, háztartás, írószer, vagy do-it-yourself cikkről van szó, a TEDi-nél egy helyen mindent megtalálhat és inspirációt meríthet a sokszínűségből, az aktuális trendekből.

Kínálatukban az alábbi termékkategóriák érhetők el:

- otthon és dekoráció
- drogéria és kozmetika
- állattartás
- barkácsolás és otthoni szerelés
- szabadidő és szabadtéri tevékenységek
- ajándék és parti kiegészítők
- kiegészítők
- játékok
- iskolaszer és iroda felszerelés.

4. **2020. szeptember 25.- Innovációs és Technológiai Minisztérium Ágazatfejlesztési Főosztály**

Van-e Önöknél olyan csarnok (felújításra szoruló is jó), ahová az alábbi paraméterekkel rendelkező gépből (kesztyű készítő) 2 db befér?
- *súly: 70 tonna/gép*
- *gép mérete: 85 x 3 x 5 m,*
- *munkaterület: 95 x 20 x 7 m*

Műszaki paraméterek (egy gépre):
- *áram: 50 kW*
- *tiszta víz: 8 m3*
- *szennyvízelvezetés, - kezelés*
- *gáz: 1800 m3*

*Illetve rendelkeznek-e **legalább körülbelül 1000 m2 raktárhelyiséggel** (irodával, szociális helyiséggel)?*

5. **2020. március 2. - H-ION Kutató, Fejlesztő és Innovációs Kft.**

Érdeklődni szeretnék, hogy van-e az Önök vagy az önkormányzat kezelésében, illetve magánember kezelésében olyan ipari terület az önök körzetében, ahol cégünk tudna bérelni összesen ***200 nm ipari csarnokot (Esetleg a későbbiekben bővíthető legyen)*** *7 év időtartamra?*
A keresett paraméterek a következők:

- *cca. 70 nm ipari jellegű hely gépeknek,*
- *cca. 30 nm iroda rész fűtéssel és számítógép csatlakozási lehetőséggel és Vodafone mobil lefedettséggel, további*
- *cca. 30 nm iroda rész fűtéssel és számítógép csatl. lehetőséggel és Vodafone mobil lefedettséggel*
- *cca. 10-20 nm szociális helységgel*
- *esetleg még 10-20 nm tárgyaló is jó lenne, de ez utóbbitól talán el tudunk térni, ha egyébként minden megfelelő*

Targonca beférjen, ha szükséges tehát minimum 120 cm-es bejárat legyen és a belső tér belmagassága jó lenne 2,70 m vagy a felett, illetve hogy természetes fény is bejusson a helységekbe, ne kelljen egész nap mesterséges fényt (lámpát) használni.
Targoncát havonta csak egyszer használunk, nekünk speciális gépek üzemelése miatt egy teljesen csendes tevékenységünk van, ezért is fontos a rezgésmentes környezet, tehát kamionoktól, karosszéria lakatostól, raktáraktól legalább 80-100 méterre.

2019. 08.13. – magyar kisvállalkozás (betontermékek gyártása és nagykereskedelme)

Magyar kisvállalkozás számára keresünk telephelyet ipari tevékenységre, először bérlet, majd esetleg vásárlás céljából is, 3-5 bérleti szerződést kötnénk, opciós vásárlási lehetőséggel együtt.
terület nagysága: 2-5 ha, melyből 0,5 ha szilárd burkolat
közmű igények: 550 kW villany, ~ 800 m3/h gáz, ivóvíz , csatorna
épület : ha van, minimum 1000 m2
megközelíthetőség: szilárd útburkolat, útkapcsolat, kamion közlekedés

Összegzés és javaslat:

A fenti összeállítás alapján a megkeresésekben megfogalmazott üzemcsarnokra/raktárra vonatkozó igények 200 és 2.000/2.500 m2 között változtak, de a többségük 500-1.000 m2-es igényt fogalmazott meg. A jelenlegi technológiák mellett javasoljuk egy 1.000 m2-es üzemcsarnok tervezését, amely belső térelválasztó rendszerrel 250 m2-es részekre bontható, de igény szerint össze is nyitható legyen. Kiegészítésként pedig egy 200-250 m2-es iroda, szociális létesítmények kialakítását is.

II. Területvásárlási megkeresések

1. **2022. április 11. - ukrán cég (lásd előző fejezet 1. pontjában leírtakat)**
2. **2021. október 5. – japán befektető (Nippon Ltd.)**

A Nemzeti Befektetési Ügynökség 2021. október 6-án kereste meg Társaságunkat, mint az Ipari Park üzemeltetőjét, hogy egy akkumulátor gyártáshoz kapcsolódó vegyipari vállalat részére keresnek Komárom-Esztergom megyében területet. A megkeresésre 2 területet ajánlottunk: a 4700/25. hrsz. (Bokodi úton a Musashi utáni terület) és a 0343/1 hrsz. (A Szent Borbála úton a Wescast utáni terület) területet ajánlottuk ki.

Ügyfelünk egy akkumulátor gyártáshoz kapcsolódó vegyipari vállalat, mely Komárom-Esztergom megyében keres zöldmezős területet. A ***cég területigénye 1-1,5 hektár.*** *A helyszínen egy 3-5000 m2 nagyságú, 12 m belmagassággal rendelkező csarnoképületet szeretne megvalósítani.*

Több egyeztető kérdést követően a tárgyalások a következő fázisba léptek. A területet kereső japán befektető 2021. november 23-án személyesen is megtekintette az ajánlott ingatlanokat, majd

megbeszélésen egyeztettek az Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal és az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. munkatársaival.

3. 2020. január 13. – japán befektető (TAKENAKA Europe Gmbh.)

Telefonbeszélgetésünkre hivatkozva küldöm emailben is a kérdéseimet. Elsősorban a Musashi melletti terület érdekelne, hogy eladó-e. Ezen felül természetes kíváncsi vagyok a többi szabad területre is.
Legalább 10 000 m2-es és amennyiben lehetséges közművesített területet keresnénk.

Összegzés:

Az Önkormányzat az Ipari Park kialakítását, fejlesztését több ütemben tervezte megvalósítani. Az 1997. évben, a címelnyerésekor „zöldmezős" beruházásként kerültek területek bevonásra (38 ha). A 2007. évi bővítés során további 36 ha „zöldmezős" illetve revitalizált „barnamezős" területek váltak az Ipari Park részévé. A „barnamezős" területek jellemzően bányakiszolgáló és egyéb ipari üzemek területei voltak, amelyek a Vértesi Erőmű Zrt. (korábban az Oroszlányi Szénbányák) tulajdonában álltak. Oroszlányi Szénbányák) tulajdonában lévő barnamezős, illetve újabb zöldmezős területek kerültek bevonásra. 2016-ban újabb címbővítésre került sor, amellyel számos mikro- és kisvállalkozás csatlakozott az ipari parkhoz, amellyel azok versenyképességét igyekezett a város segíteni.
2018. évi bővítéssel 121,9 hektárról 136 hektárra nőtt a park területe. A címbővítés mellett a város megszerezte a „Tudományos és Technológiai Park" címet is, amellyel akkor a 9. ezen címmel rendelkező települések közé emelte.
Az ipari park területei, gyakorlatilag teljesen kiépültek és betelepültek. Jelenleg nagyobb „szabad" (beépítetlen) területek (pl. Kolomann Handler Kft.) a betelepült cégek és/vagy befektetők tulajdonában vannak. Az Önkormányzat tulajdonában jelenleg nincs nagyobb beruházásra alkalmas terület, ezért kezdte meg az Önkormányzat az ipari park déli része mellett található un. felsőtelepi kiskertek és egyéb területek felvásárlását 2014. évtől. A terület jelentős része már az Önkormányzat tulajdonába került az elmúlt években. A területek átminősítését, a már meglévő infrastruktúra fejlesztését és kibővítését követően potenciális zöldmezős beruházási területté válhat a Felsőtelep jelentős része, ahol nagyobb területi igényű (pl. 10.000 – 15.000 m2 és nagyobb) beruházók is alkalmas területhez juthatnak. Az Önkormányzat azonban a helyi kis- és középvállalkozások részére is esélyt kíván biztosítani, ezért került a helyi szabályzatokban a 2.500 m2, mint minimális telekméret meghatározásra.

Oroszlány, 2022. október 4.

Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt.